

Stadt Holzgerlingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und Örtliche Bauvorschriften**

„HINTERE STRASSE II“

Erneuter Entwurf vom 07.12.2021

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**, Erneuter Entwurf vom 07.12.2021
- **Fachgutachterliche Prüfung des Baumbestands** in Holzgerlingen, Hintere Straße 18, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 16.02.2020
- **Artenschutzrechtliche Prüfung** der Wohngebäude mit Nebengebäuden und Baumbestand in Holzgerlingen, Hintere Straße – Gebäudeabriss und Baufeldräumung, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 24.02.2020
- **Archäologische Sondage** 2020-0032 Holzgerlingen „Hintere Straße 18“, Prospektionsbericht, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 22.04.2020

- **Geotechnischer Bericht** zur orientierenden Untersuchung im Rahmen des Baus von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen in der Hintere Straße 18 in 71088 Holzgerlingen, BGU, Adelberg, 02.09.2020
- **Schalltechnische Untersuchung**, Stadt Holzgerlingen, Bebauungsplan „Hintere Straße II“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 26. Mai 2021 / 19. November 2021

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1 bis 10 beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 bis 10 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)

A2.1 Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit

Zulässig sind:

- Wohngebäude, deren Schutzwürdigkeit den Wohngebäuden in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entspricht,
- Stellplätze sowie eine (1) Tiefgarage,
- ein (1) Gewerbebetrieb, nur im Erdgeschoss (EG) des Gebäudes „Hintere Straße 18“.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NN.

A3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

A3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** entsprechend den Planeinschriften in Metern über NN.

Die **maximale Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird am First gemessen.

Die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale Traufhöhe darf für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel / Querhaus gem. Örtliche Bauvorschriften unterbrochen werden (siehe Ziff. B1.3).

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (= Fertigfußbodenhöhe (FFB))** ist im zeichnerischen Teil per Planeinschrieb in Metern über Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzte EFH kann +/- 30 cm abgewichen werden.

Die festgesetzten maximalen Höhen können auf maximal 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) um maximal 1,0 m überschritten werden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (siehe auch Ziff. B1.2).

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung von Neben- bzw. Kellerräumen in Unter- bzw. Kellergeschossen (UG) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine spezielle Baugrenze festgesetzt.

A5.1 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (siehe auch Ziff. B3.2).

A5.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO (wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen) und Vorbauten gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO (wie z.B. Erker, Balkone,

Terrassen) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschreiten. (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A5.3 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Tiefgaragen

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

A5.4 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 15 m³ umbauter Raum zulässig und zahlenmäßig auf 1 pro Wohneinheit im Erdgeschoss beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

A7.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

E/A Tg: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A8.2 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen (z. B. warmweiße LEDs und Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung).

A8.3 Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

Fledermausfassadenquartiere (Fledermäuse)

An den Gebäuden im Plangebiet sind 2x3 Fledermaus-Fassadeneinbaukästen (übereinander oder nebeneinander-verbunden) auf den Ost- Südostseiten im Traufbereich der neuen Wohnhäuser (nicht über Fenster oder Balkonen - Verkotung) einzubauen.

Halbhöhlenbrutkästen (Vögel)

An den Gebäuden im Plangebiet sind 3 Halbhöhlenbrutkästen anzubringen.

Kunstnester Mehlschwalben (Vögel)

Die künstlichen Schwalbennester am Wohnhaus müssen bis Anfang/Mitte April an ein anderes, im Umfeld stehendes Gebäude unter den Dachtrauf umgesetzt werden, zusätzlich sollten als CEF Maßnahme noch mind. 3x2 Kunstnisthilfen für Mehlschwalben am Ersatzstandort angebracht werden. Die Kunstnester sind nach Abschluss der Bauarbeiten wieder an die neue Wohnbebauung mit entsprechenden Kotbrettern unter den Dachtrauf, straßennah mit freiem Anflug anzubringen.

A8.4 Schottergärten

Das Anlegen von Schottergärten (flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schotter-schüttungen ggf. mit unterlagernder Folie/Vlies) ist nicht zulässig (siehe auch Ziff. D14).

A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A9.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m allseitig verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht bebauten Flächen der privaten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder als Stellplatzflächen oder Aufenthaltsflächen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Überdeckung Tiefgaragen

Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen), sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Auf der Tiefgarage ist die Mindestüberdeckung für Baumstandorte auf 80 cm zu erhöhen.

A10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachform/-neigung Hauptgebäude

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.2 Dachdeckung

Zulässig sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer. Glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Bei untergeordneten Dächern wie Vordächer und Dachaufbauten sind metallische sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziff. A3.2).

B1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/-haus, Quergiebel/-haus

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Dachgauben müssen mit einem seitlichen Abstand vom Ortgang (Schnitt Giebelaußenwand Dachhaut) von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 1,00 m zulässig.

Übereinander angeordnete Gauben sind nicht zulässig. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal 2/3 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf maximal 1/2 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 1,00 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

B1.4 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz oder Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

Selbstständige / freistehende Werbeanlagen:

Je Baugrundstück ist maximal eine (1) selbstständige Werbeanlage (z.B. Pylone, Fahnenmasten) zulässig. Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtwerbefläche von 4,00 m² zulässig. Selbstständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen,
- wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden / Großflächenwerbung,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern und Böschungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (siehe Ziff. A5.1).

Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Sonstige Stützbauwerke und Mauern sind nur bis zu einer durchgehenden Höhe von 1,00 m zulässig. Soweit mehrere Stützbauwerke oder Mauern innerhalb eines Baugrundstückes gestaffelt angeordnet werden, müssen sie untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Die dadurch entstehende Stufe ist durch eine flächige Begrünung auf mindestens 70 % der Ansichtsfläche zu begrünen.

An dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort sind Stützbauwerke und Mauern bis zu einer durchgehenden Höhe von 2,00 m zulässig. Der Horizontalversatz ist nicht erforderlich.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

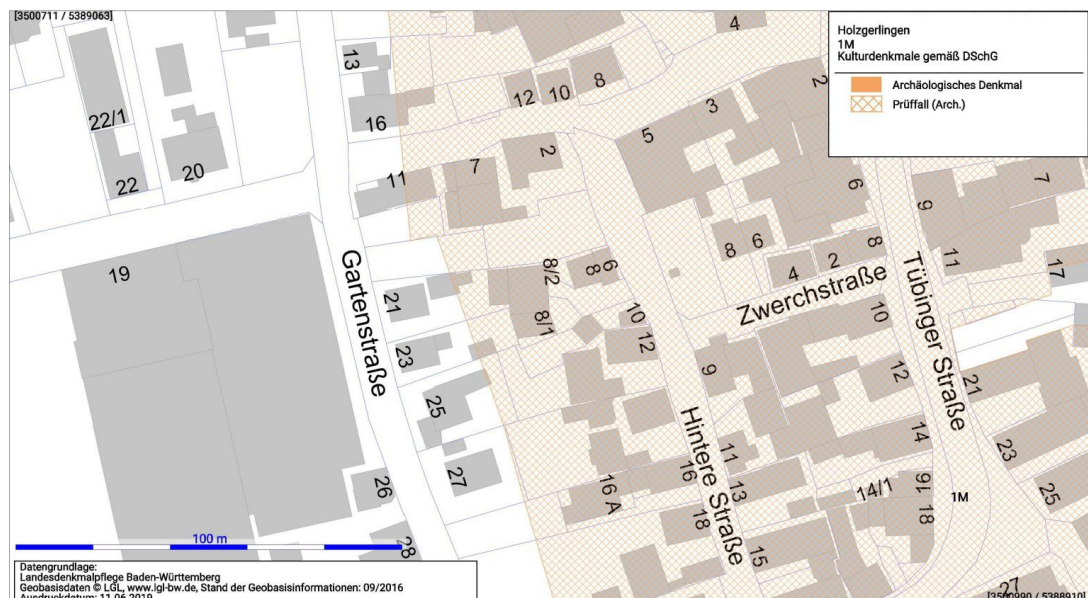
Baurechtlich notwendige Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander nutzbar sind (keine gefangenen Stellplätze).

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

C1 Archäologische Verdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsraums werden Belange der Archäologischen Denkmalpflege in den folgenden Bereichen berührt: Mittelalterlicher und (früh-) neuzeitlicher Ortskern Holzgerlingen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M). Maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.



Aufgrund der geplanten Überbauung des archäologischen Prüffalls „Siedlung allgemein“ wurde im Plangebiet eine Sondage durchgeführt. Hierzu wurden 7 Schnitte angelegt, in denen Siedlungsbefunde aufgedeckt werden konnten.

Auf das entsprechende Gutachten „Archäologische Sondage 2020-0032 Holzgerlingen „Hintere Straße 18“, Prospektionsbericht, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 22.04.2020“ wird verwiesen. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet liegenden Gebäude bereits abgebrochen sind.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben, ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben.

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 - Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen - Abs. 3 und 4 wird verwiesen. Das Landratsamt Böblingen bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bodenaushub an (Bodenbörse des Landkreises) (siehe auch Ziff. D3).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen, um das Wasseraufnahmevermögen der Böden zu fördern.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Fossilien- oder archäologische Funden sind dem Landratsamt Böblingen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG) (siehe auch Ziff. C1).

D3 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“

Das Plangebiet war bereits bebaut, die Erschließungsstraßen bestehen. Aufgrund der nun vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung soll die topographische Situation des Plangebietes ausgenutzt und die Parkierung großteils unterirdisch in einer Tiefgarage entstehen. Dies führt zu einem erhöhten Erdaushub. Der erhöhte Erdabtrag ist jedoch notwendig, um die Nutzbarkeit des Plangebietes zu gewährleisten.

Zudem orientieren sich beispielsweise die geplanten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen bzw. Eingangshöhen stark am bestehenden Geländeverlauf, sodass die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie den Vorgaben des § 3 (3) LKreiWiG soweit als möglich Rechnung getragen und in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange (z. B. Schaffung von Wohnraum, Innenentwicklung) eingestellt wird.

D4 Geotechnik

Bzgl. Baugrund / Geotechnik liegt folgendes Gutachten vor: „Geotechnischer Bericht zur orientierenden Untersuchung im Rahmen des Baus von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen in der Hintere Straße 18 in 71088 Holzgerlingen, BGU, Adelberg, 02.09.2020“. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf dieses wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation (Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. ingenieur-geologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D5 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Gemäß Schreiben des LRA Böblingen vom 23.08.2021 gilt: „Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Jedoch wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung ein leicht erhöhter Arsengehalt im Boden festgestellt. Da nicht klar ist, ob der erhöhte Arsengehalt geogenen Ursprungs ist, sollte ein Altlastengutachter die Aushubarbeiten begleiten. Eine Gefährdung der Schutzgüter ist bei der geplanten Überbauung und Nutzung nicht zu besorgen. Es handelt sich jedoch um Konzentrationen, die zu einer erhöhten Entsorgungsrelevanz führen können. Entsprechendes Aushubmaterial ist nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.“

D6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

D7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D8 Grundwasserschutz

Sofern bei Baumaßnahmen Schicht- bzw. Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnisgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) bei Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaft – durchzuführen. Eine dauerhafte Schicht- und Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Dies gilt auch bei Kanalbaumaßnahmen. Ggf. sind Sperrriegel in regelmäßigen Abständen vorzusehen, die einer möglichen drainierenden Wirkung entgegen wirken.

Sollte sich herausstellen, dass im Zuge von Gründungs- und Erschließungsmaßnahmen Schicht- oder Grundwasser erschlossen werden könnte, ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis auf eine die Bauzeit befristete Schicht- oder Grundwasserabsenkung und -ableitung beim Amt für Wasserwirtschaft (LRA) zu beantragen. Sollte keine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt worden sein und während dieser Arbeiten unerwartet Schicht- oder Grundwasser angetroffen werden, ist ein Baustopp einzulegen und das Amt für Wasserwirtschaft (LRA) einzuschalten.

D9 Gesundheitsamt

Sollte Regenwasser zusätzlich zur Trinkwasserinstallation genutzt und entsprechende Installationen in den Gebäuden vorgenommen werden, ist diese Nutzung nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt auf dem dafür vorgesehenen Formblatt anzuzeigen.

D10 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.

Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

D11 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Holzgerlingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D12 Richtfunktrassen

Gemäß der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (vgl. Schreiben vom 17.08.2021) wird die süd-westliche Ecke des Plangebiets von zwei Richtfunkverbindungen gequert. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 509556910, 509558384 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 41 m und 71 m über Grund.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.



Abbildung 1: Richtfunktrasse, Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Quelle: Stellungnahme vom 17.08.2021

D13 Baulast

Der Eigentümer des Gebäudes Nr. 16 (Nachbargrundstück, das ursprüngliche Gebäude wurde abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt) hat am 26. März 1956 die Verpflichtung übernommen, sein Grundstück zu Gunsten des Nachbargrundstücks Gebäude Nr. 18 (Flst. Nr. 38) in einem Abstand von 2,50 m von dem Wohnhausneubau dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand ist vom Dachvorsprung oder sonst einem vortretenden Bauteil an zu messen.

D14 Schottergärten

Gemäß § 21a Landesnatur-schutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

D15 Artenschutz

Auf die im Zuge des Bebauungsplans erstellten und diesem als Anlage beigelegten Gutachten „Fachgutachterliche Prüfung des Baumbestands in Holzgerlingen, Hintere Straße 18, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 16.02.2020“ und „Artenschutzrechtliche Prüfung der Wohngebäude mit Nebengebäuden und Baumbestand in Holzgerlingen, Hintere Straße – Gebäudeabriss und Baufeldräumung, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 24.02.2020“ wird verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

D16 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigelegten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	29.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	16.07.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	29.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	16.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	26.07.2021 - 27.08.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	26.07.2021 - 27.08.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 4a Abs. 3 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4a Abs. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Holzgerlingen, den

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

F ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30
	<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	15-20
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	20-25
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	10-15
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	10-20
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>		Haselnuß	2-8
<i>Crataegus laevigata</i>		Zweigrieffliger Weißdorn	2-5
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingrieffliger Weißdorn	1-5
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster	1-5
<i>Lonicera xylosteum</i>		Rote Heckenkirsche	3-5
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe	2-3
<i>Rosa canina</i>		Hunds-Rose	1-3
<i>Salix caprea</i>		Sal-Weide	3-6
<i>Salix cinerea</i>		Grau-Weide	2-4
<i>Salix purpurea</i>		Purpur-Weide	2-4
<i>Salix rubens</i>		Fahl-Weide	2-4
<i>Salix triandra</i>		Mandel-Weide	2-4
<i>Salix viminalis</i>		Korb-Weide	2-4
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder	2-7
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder	2-5
<i>Viburnum opulus</i>		Gemeiner Schneeball	3-4

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden folgende robuste Sorten empfohlen:

- Apfel:** Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurennette
- Birne:** Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
- Süßkirsche:** Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
- Zwetschge:** Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
- Walnuss:** Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1.